

## COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA PARCELADO

Considerando o lance vencedor ofertado pelo ora **COMPRADOR**, em leilão promovido pelo ITAÚ UNIBANCO S/A, tendo por objeto o imóvel de propriedade do **VENDEDOR**, as partes, por este instrumento, têm justo e avençado o seguinte:

1.- O **VENDEDOR** é senhor e legítimo possuidor do imóvel identificado no Quadro Resumo, parte integrante deste instrumento.

2.- O **VENDEDOR** se compromete a vender ao **COMPRADOR**, que se compromete a lhe comprar, o imóvel retro descrito, na forma ajustada no quadro resumo e observadas as cláusulas e condições a seguir:

3.- As parcelas mencionadas no Saldo no Quadro Resumo deverão ser pagas através de boletos bancários, a serem enviados ao **COMPRADOR**.

3.1.- A partir da segunda parcela, o **COMPRADOR** não poderá efetuar o pagamento de qualquer parcela do saldo do preço, sem exhibir ao caixa do banco o boleto correspondente à parcela anterior, devidamente quitada.

4.- - Se o **COMPRADOR** incorrer em mora e, após notificado, não a purgar no prazo de 15 (quinze) dias, ocorrerá a rescisão deste contrato e a retomada do imóvel, caso em que o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR**, o valor efetivamente por ele pago por conta do preço, descontados 30% (trinta por cento) a título de multa e ressarcimento de despesas administrativas com a comercialização do imóvel, e para o caso de imóvel vendido na condição de desocupado, pagará o **COMPRADOR** o percentual de 1% (um por cento) ao mês, calculado sobre o valor da presente transação, a título de fruição.

4.1.- Ocorrendo atraso em qualquer pagamento, poderá o **VENDEDOR** se lhe convier, a seu exclusivo critério, exigir o integral cumprimento deste contrato, sem prejuízo da cláusula resolutiva expressa.

4.2.- Se o **VENDEDOR** consentir em receber as parcelas além do prazo, serão as mesmas acrescidas da multa de 10% (dez por cento) e dos juros de mora à taxa de 12% (doze por cento) ao ano, e da atualização monetária com base no IGP-M/FGV, considerando-se o recebimento como mera liberalidade e sem caráter de novação ou alteração contratual; no caso de cobrança judicial, além dessas penas, pagará o **COMPRADOR** as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários de advogado do **VENDEDOR**.

5.- A imissão na posse direta ou indireta do imóvel arrematado foi transferida ao comprador em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_.

5.1.- As benfeitorias realizadas no imóvel pelo **COMPRADOR**, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, a ele crescer-se-ão desde logo, arcando o **COMPRADOR** com todas as responsabilidades decorrentes de ditas benfeitorias

RUBRICAS: VENDEDOR: \_\_\_\_\_ COMPRADOR: \_\_\_\_\_ TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

perante os competentes órgãos públicos, tais como Prefeitura, INSS, etc., inclusive encargos trabalhistas.

**6.** A partir da data da realização do leilão, obriga-se o **COMPRADOR**:

**a)** A pagar o preço nas condições ora convencionadas.

**b)** Por todas as despesas decorrentes do presente contrato e da escritura de venda e compra, bem como de seu registro;

**c)** Pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e outros de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, mesmo que ainda lançados em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores, sendo que os anteriores a data do leilão, serão de responsabilidade do **VENDEDOR**, exceto se houver expressa disposição em contrário na descrição do edital;

**d)** A atender por sua conta, e sem direito a ressarcimento, às exigências dos poderes públicos com relação ao imóvel.

**7.-** Verificado o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo **COMPRADOR** neste contrato, o **VENDEDOR** se obriga a cumprir esta promessa, com a outorga da escritura definitiva, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento integral. Referido prazo será prorrogado caso haja pendência documental, especialmente ausência provisória de CND-INSS e/ou CQTF.

**8.-** O **VENDEDOR** apresentará a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ocasião da escritura definitiva, em cumprimento ao disposto no art. 257 do Decreto Federal nº 3.048 de 06.05.1999.

**9.-** O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irrevogável, obrigando-se as partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em lei e neste instrumento.

**10.-** O **COMPRADOR** declara, neste ato, ter ciência de que os documentos necessários para a lavratura da escritura definitiva serão fornecidos pelo **VENDEDOR** uma única vez.

**10.1.-** Se por culpa do **COMPRADOR** os documentos fornecidos pelo **VENDEDOR** perderem a validade, obriga-se o **COMPRADOR**, desde já, por todas as providências necessárias para a revalidação e/ou obtenção de novos documentos junto aos órgãos competentes, bem como por todas as despesas e encargos pertinentes.

**11.-** O **COMPRADOR** não poderá ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes deste a terceiros.

**11.1.-** Ocorrendo a cessão de direitos à revelia do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do saldo do preço, sendo certo que,

RUBRICAS: VENDEDOR: \_\_\_\_\_ COMPRADOR: \_\_\_\_\_ TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

mesmo nessa hipótese, o **VENDEDOR** outorgará a escritura definitiva em nome do ora **COMPRADOR** e não no de terceiros por este indicados.

**12.-** O **COMPRADOR** tem ciência do estado de conservação em que se encontra o imóvel deste objeto, assumindo, neste ato, a responsabilidade por eventuais reparos necessários.

**13.-** Se for o caso e visando a necessária alteração do responsável pelo pagamento das despesas condominiais, no respectivo cadastro, fica o **VENDEDOR** autorizado a apresentar este contrato ao síndico do condomínio ou à administradora responsável, podendo inclusive, fornecer cópia do referido documento, se assim lhe convier.

**14.-** O presente compromisso é celebrado em caráter “ad corpus”, sendo a descrição feita no edital e a constante no quadro resumo de caráter meramente enunciativo em relação às metragens e áreas, nada podendo ser reclamado ou exigido em função de eventual divergência de dimensões.

**15.-** O **COMPRADOR** se responsabiliza civil e criminalmente, pela veracidade dos dados relativos a sua qualificação, constantes no preâmbulo do quadro resumo.

**16.-** O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de todas as condições estabelecidas no edital de leilão, catálogos e demais meios de divulgação, cujo conteúdo integra e complementa o presente contrato.

**17.-** Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir eventuais questões oriundas deste contrato.

E, por estarem justos e acertados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo,

**VENDEDOR:-**

**COMPRADOR:-**

**TESTEMUNHAS:-**

1.-

2.-

RUBRICAS: VENDEDOR: \_\_\_\_\_ COMPRADOR: \_\_\_\_\_ TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_